

## TRIER - Kürenz - Provisionsfrei für Käufer - Einfamilienhaus Wohnen in Uninähe



### Preise & Kosten

Freitext Courtage

Provisionsfrei für Käufer

### Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 140 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 504 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 6                  |
| Schlafzimmer         | 4                  |
| Badezimmer           | 2                  |
| separate WCs         | 1                  |
| Baujahr              | 1964               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Verkaufsstatus       | verkauft           |
| Verfügbar ab         | nach Vereinbarung  |

### Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf        |
| Gültig bis         | 24.04.2033    |
| Endenergiebedarf   | 221,1         |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum          | 24.04.2023                    |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

### Ausstattung

|                     |   |
|---------------------|---|
| Räume veränderbar   | Ja  |
| Bad                 | Dusche, Fenster                           |
| Küche               | Einbauküche                               |
| Boden               | Fliesen, Parkett, Laminat, Marmor, Granit |
| Kamin               | Ja  |
| Heizungsart         | Zentralheizung                            |
| Befuerung           | Gas                                       |
| Kabel / Sat- TV     | Ja  |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja  |
| Breitband Art       | DSL                                       |
| Unterkellert        | Ja  |
| Abstellraum         | Ja  |
| Rollladen           | Ja  |
| Dachform            | Satteldach                                |
| Bauweise            | Massiv                                    |
| Gäste-WC            | Ja  |

## Objektbeschreibung

Dieses große Reihenendhaus wurde 1964 in guter Wohnlage im Ortsteil Trier-Neukürenz errichtet und ständig modernisiert. Seine Nähe zur Uni Trier und zum Einkaufszentrum Tarforst machen diese Immobilie und Wohnlage interessant. Ein großzügiger Garten mit Teichanlage, Gartenhaus und perfekter Sonnenausrichtung garantieren eine erholsame Freizeit für die gesamte Familie. Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln ist gewährleistet. Es besteht die direkte Möglichkeit die Natur (z.B. Weinberge und Wanderwege) zu erkunden. Das Stadtzentrum erreichen Sie über Alt-Kürenz oder über Olewig.

Ebenfalls ein großer Vorteil ist die direkte Verfügbarkeit dieser Immobilie.

Folgende Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre durchgeführt.

- 1981 bis 2015 wurde das Haus ständig renoviert und modernisiert.

- 1981 Anbau eines Kaminzimmers

- 2010 Installation der Gasbrennwerttherme

- 2011 Renovierung mit teilweisem Einbau neuer Fenster.

Überarbeitung und Dämmung der Dachflächen.

Neugestaltung Außenanlagen und Umzäunung.

- 2015 Einbau einer Dachgaube.

Erneuerung der Hautüranlage.

Erneuerung und Ausbau des Badezimmers.

Betreten Sie mit uns diese Immobilie.

Vom Eingang gelangen Sie in eine Diele mit Zugang zur Küche mit EBK, Gäste-WC, Ess- oder Arbeitszimmer und dem Zugang zum sehr großzügigen Wohnbereich.

Dieser besteht aus drei durchgängigen Raumteilen. Essplatz, Kaminzimmer mit Zugang zum Grundstück und

einem großen Wohnzimmer.

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachloggia, ein großes Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer und ein kleines Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtduschbad mit begehbare Dusche zur Verfügung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben 3 Kellerräumen mit Stauplatz, einen Hauswirtschaftsraum mit integriertem Duschbad auch einen großen Hobby-Multifunktionsraum. Eine Außentreppe führt zum Grundstück. Detaillierte Aufstellung finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GBR gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GBR daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

?

## Lage

gute Lage in Trier-Neu-Kürenz

Kürenz ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz. Kürenz ist in die Stadtbezirke Alt-Kürenz und Neu-Kürenz gegliedert.

Neu-Kürenz Das Gebiet Neu-Kürenz erstreckt sich vom Avelsbacher Tal bis zum Petrisbergplateau mit der 1963 entstandenen Neubausiedlung Weidengraben. Es grenzt an das Gelände der Universität Trier, welche 1977 ihren neuen Standort in den Höhenstadtteilen bezog. Sie befindet sich bereits auf der Gemarkung des Stadtteils Trier-Tarforst. 2004 wurde ein Kreisverkehr in die Kohlenstraße integriert, um eine Anbindung der Landesgartenschau auf dem Petrisberg zu ermöglichen. Auf dem ehemaligen Gelände des französischen Militärs, wo die Landesgartenschau stattfand, entstand nach deren Ausstellungsschluss ein weiteres Neubaugebiet, das ebenfalls Petrisberg genannt wird. Eine Wanderung durch die berühmten Weinlagen, die Kürenz umgeben, bietet herrliche Ausblicke auf den Stadtteil, der sich übrigens durch ein äußerst reges Vereinsleben auszeichnet.

Weitere Infos zu Kürenz / Neu-Kürenz finden Sie hier: <https://www.trier.de/leben-in-trier/ortsbezirke/kuerenz/>

Trier ist eine über 2000 Jahre alte Großstadt an der Mittelmosel in Rheinland-Pfalz. Trier, einst als Augusta Treverorum von den Römern gegründet, eine der ältesten Städte Deutschlands. Trier liegt landschaftlich reizvoll im Moseltal und grenzt an die Mittelgebirgsregionen Eifel und Hunsrück an. Als Universitätsstadt und regionales Kultur- und Wirtschaftszentrum ist Trier auch heute eine lebendige Stadt. Bekannt ist Trier auch als Geburtsstadt von Karl Marx. Die Fußgängerzonen der Trierer Innenstadt bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Insbesondere entlang der Simeonstraße, der Brotstraße und Fleischstraße finden sich die Filialen vieler Kaufhäuser, Modeketten, Buchhandlungen und Juweliere. Mit der Trier Galerie in der Fleischstraße hat Trier ein großes Einkaufszentrum direkt im Stadtzentrum. Großer Vorteil beim Einkaufen in der Trierer Innenstadt ist ein breites Angebot bei kurzen Wegen in einem historischen Ambiente

Infrastruktur: In Trier finden Sie alles was das Herz begehrt. Infos: [www.trier.de](http://www.trier.de) Entfernungen: Trier - Verteilerkreis / Autobahnauffahrt ca 4,3 km, Trier Zentrum ca 5,7 km, Mertert Grenze Luxemburg ca 19,9 km, Flughafen Luxemburg ca 43,5 km, Luxemburg Stadt ca 52,7 km

## Ausstattung

# Kellergeschoss: voll unterkellert

- 1 Hauswirtschaftsraum mit Gasterme und integriertem Duschbad
- 3 Kellerräume
- 1 großer Hobbyraum - Multifunktionsraum mit Ausgang zum Grundstück

# Erdgeschoss:

- Eingang
  - Diele / Flur / Treppenaufgang OG
  - Küche mit Einbauküche - diese ist im Preis inbegriffen
  - Gäste - WC
  - großes Wohnzimmer
  - Kaminzimmer mit offenem Kamin mit Zugang zur Terrasse und Garten
- die weitere Zulässigkeit des Kamins muss erst von einem Schornsteinfeger geprüft werden

- Esszimmer

# Obergeschoss:

- Flur
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zur Dachloggia
- großes Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Tageslichtduschbad mit begehbare Dusche - 2015 errichtet

# Außenbereich:

- wunderschön gestaltetes Gartengrundstück mit Teichanlage
- Gartenhaus
- Terrasse

## Sonstiges

- gute Lage in Trier Ortsteil - Neu-Kürenz - die Zulässigkeit des Kaminofens muss von einem Schornsteinfeger geprüft werden - wunderschöne Gartenanlage

---

## Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

|           |   |
|-----------|---|
| Durchwahl | +49 651 86349   |
| Fax       | +49 651 56145290  |
| E-Mail    | <a href="mailto:info@engel-immobilien-trier.de">info@engel-immobilien-trier.de</a>      |
| Webseite  | <a href="http://www.engel-immobilien-trier.de">http://www.engel-immobilien-trier.de</a> |

---